

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun. Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, 36 bilplatser och sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kv. Föreningen har dessutom 3 sophus.

#### *Lägenhetsfördelning:*

- 6 st 2 rum och kök 48,3 kvm
- 6 st 2 rum och kök 48,6 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm
- 6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm
- 6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland. Styrelsen har även tecknat ett avtal med Anticimex gällande skadedjurshantering, avtalet gäller från 2015-01-15.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

##### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En utredning har pågått under året över rötskador på balkong- och loftgångsräcken och slutsatsen blev att under våren 2015 skall dessa gås igenom och ev bytas ut på bekostnad av Skanska. Föreningen har även besiktat lekplatsen under hösten och kommer att åtgärdas under våren 2015. Föreningens underhållsplan har reviderats under året och en översiktlig underhållsplan har tagits fram. Kostnadsförslag på ommålning har inkommit, men beslut är ännu inte fattat i frågan. Åtgärder mot en ej fungerande bredbandsanslutning har påbörjats och avslutas under 2015. Ett av föreningens lån omsattes under året och bands på tre år. I övrigt har andrahandsuthyrningarna avslutats och möte med husvärdarna hållits under hösten.

##### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

En större underhållsåtgärd har genomförts pga en vattenskada i en av föreningens lägenheter. Föreningen ekonomiskt påverkas framöver då fastigheten har varit beskattad med halv fastighetsavgift under åren 2010-2014. Från 2015 blir fastigheten beskattad med hel fastighetsavgift. Föreningen höjer avgifterna 2015-04-01 med 3,5%. Parkeringsavgiften som tidigare legat i årsavgiften kommer dessutom att separeras från kvartal 3 2015, dvs på hyresavierna kommer årsavgiften och parkeringsavgiften att vara separerade.

### **Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar fördelade på 36 lägenheter, antal medlemmar har ökat med 2 st under året.

#### *Underhållsfond*

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/kvm lägenhetsyta.

#### *Styrelsen*

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-10 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Jonsson, ledamot, ordförande

Anna Brandt, ledamot

Christel Nord, ledamot

Joakim Kihlberg, suppleant

Mats Portinson, suppleant

Ann Johansson, suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

#### *Revisorer*

Niklas Malmgren, Grant Thornton

#### *Valberedning*

Åsa Edin

Annelie Pettersson

Patrik Edlund

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

#### *Föreningens förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning och jourtjänst finns hos Storsjö förvaltning AB.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 089 679	2 095 125	1 951 252	1 888 765
Resultat efter finansiella poster	221 606	99 717	-82 691	-165 579
Soliditet (%)	30,50	29,68	29,16	29,01
Bokfört värde per kvm	13 153	13 301	13 438	13 575
Årsavgifter per kvm	842	842	796	796
Lån per kvm	9 406	9 543	9 680	9 817
Fastighetens belåningsgrad (%)	71,51%	71,73%	72,03%	72,31%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## **Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-37 563
Årets resultat	221 606
	<hr/>
	184 043

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	65 574
Balanseras i ny räkning	118 469
	<hr/>
	184 043

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter fastighetsförvaltning	1	2 089 679	2 095 125
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 089 679</u>	<u>2 095 125</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Kostnader fastighetsförvaltning	2	-761 897	-839 169
Övriga externa kostnader		-24 591	-19 544
Personalkostnader		-52 210	-47 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 800	-309 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 169 498</u>	<u>-1 216 010</u>
<b>Rörelseresultat</b>		920 181	879 115
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 106	5 109
Räntekostnader		-701 681	-784 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-698 575</u>	<u>-779 397</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		221 606	99 717
<b>Resultat före skatt</b>		221 606	99 717
<b>Årets resultat</b>		<b>221 606</b>	<b>99 717</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	28 752 225	29 075 625
Inventarier, verktyg och installationer	4	23 340	30 740
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>28 775 565</u>	<u>29 106 365</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	196 722	196 722
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 972 287	29 303 087
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		26	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 289	42 321
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>40 315</u>	<u>42 347</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 070 052	829 570
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 070 052</u>	<u>829 570</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 110 367	871 917
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 082 654</b>	<b>30 175 004</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 338 000	8 338 000
Fond för yttre underhåll		655 740	590 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>8 993 740</u>	<u>8 928 166</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-37 563	-71 706
Årets resultat		221 606	99 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>184 043</u>	<u>28 011</u>
<b>Summa eget kapital</b>		9 177 783	8 956 177
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Skulder till kreditinstitut		20 260 625	20 560 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 260 625</u>	<u>20 560 625</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		300 000	300 000
Leverantörsskulder		44 452	48 912
Skatteskulder		1 839	1 792
Övriga skulder		12 900	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 055	305 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>644 246</u>	<u>658 202</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 082 654</b>	<b>30 175 004</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		23 662 000	23 662 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>23 662 000</u>	<u>23 662 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
<b>Övriga ansvarsförbindelser</b>			
Borgensförbindelser (Statens bostadskreditnämnd)		6 581 000	6 581 000
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<u>6 581 000</u>	<u>6 581 000</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### *Värderingsprinciper*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivningar**

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	90
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	10

### *Definition av nyckeltal*

#### *Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### *Fastighetens belåningsgrad*

Fastighetens fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Styrelsearvode på 43 000 kr har utbetalats.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

Not 1	<b>Intäkter fastighetsförvaltning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	1 840 458	1 840 310
	Hysesintäkter p-plats	34 733	35 101
	Elavgifter	214 488	214 487
	Övriga intäkter	0	5 227
		<hr/> 2 089 679	<hr/> 2 095 125



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Kostnader fastighetsförvaltning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Snöröjning/sandning	32 375	20 708
	El	237 573	232 774
	Fjärrvärme	245 707	251 573
	Vatten	61 492	56 809
	Sophantering	34 841	37 410
	Fastighetsavg/fastighetsförsäkring	55 982	53 930
	Underhåll	30 833	114 839
	Arvode fastighetsförvaltning	56 756	54 892
	Övriga förvaltningskostnader	6 338	16 234
		<u>761 897</u>	<u>839 169</u>

## Upplysningar till balansräkningen

<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>31 900 000</u>	<u>31 900 000</u>
	Ingående avskrivningar	-2 824 375	-2 524 375
	Årets avskrivningar	-323 400	-300 000
	Utgående avskrivningar	<u>-3 147 775</u>	<u>-2 824 375</u>
	Redovisat värde	28 752 225	29 075 625
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Fastighetens taxeringsvärde	21 430 000	21 430 000
	Varav byggnader	19 000 000	19 000 000

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	79 966	79 966
	Utgående anskaffningsvärden	<u>79 966</u>	<u>79 966</u>
	Ingående avskrivningar	-49 226	-39 889
	Årets avskrivningar	-7 400	-9 337
	Utgående avskrivningar	<u>-56 626</u>	<u>-49 226</u>
	Redovisat värde	23 340	30 740

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 722	196 722
Utgående anskaffningsvärden	196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 233 126 kr.

### Not 6 Eget kapital

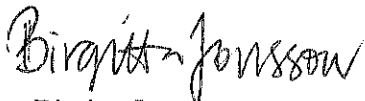
	Medlems insatser	Underhålls fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	8 338 000	590 166	-71 706
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:			
Avsättning till yttre fond		65 574	-65 574
Föregående års resultat			99 717
Årets resultat			221 606
Belopp vid årets utgång	8 338 000	655 740	184 043


### Not 7 Förfallotider skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än 5 år	19 060 625	19 360 625
	20 260 625	20 560 625

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Östersund den 12 mars 2015

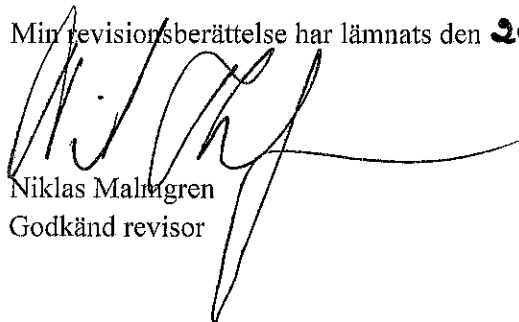
  
Birgitta Jonsson

  
Anna Brandt

Christel Nord



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2015

  
Niklas Malmgren  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle, org. nr 769609-8842

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle för år 2014.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf BoKlok Mjälles finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2014.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

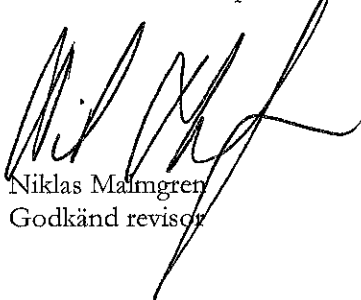
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 20 april 2015



Niklas Malmgren  
Godkänd revisor